



Comune  
di Milano

## Atti del Comune

SETTORE SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA  
DIREZIONE

Protocollo 115654/2011

Milano, 15 febbraio 2011

**Oggetto: CIRCOLARE N. 1/2011 (progr.51) - Legge 22 maggio 2010, n. 73 di conversione del Decreto Legge n. 40/2010 - modifica dell'art. 6 "Attività edilizia libera" del D.P.R. n. 380/2001 – è possibile la sanatoria?**

Con la circolare N. 2/2010 "*Legge 22 maggio 2010, n. 73 di conversione del Decreto Legge n. 40/2010 - modifica dell'art. 6 "Attività edilizia libera" del D.P.R. n. 380/2001 – Prime indicazioni operative*" sono state fornite alcune indicazioni relative alle conseguenze procedimentale del nuovo contesto normativo. In tale ambito si era dedicato uno specifico capitolo al "Regime sanzionatorio" nel caso in cui le l'attività edilizia libera fosse stata condotta senza osservanza delle norme:

“

Anche per quanto riguarda il regime sanzionatorio viene introdotta una nuova fattispecie infatti il comma 7 si prevede: "*La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.*". È un regime del tutto nuovo per il quale non trovano applicazione le sanzioni cui al capo II del titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Tutto ciò riguarda, ovviamente, il caso in cui sussistano i presupposti di legittimità di cui al comma 1, quindi nel caso in cui le opere non accompagnate da comunicazione e/o da relazione tecnica siano conformi alle norme.

Nel caso in cui la conformità non sussista la legge lascia un vuoto normativo, infatti non può essere applicata la sanzione di 258 euro, mentre parrebbero escluse anche quelle di cui all'art. 37 DPR 380, che esclude esplicitamente dall'applicazione le opere di cui all'art. 6. Sarà invece da applicarsi la sanzione penale (almeno quella di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 44 del D.P.R. n. 380/2001. Sempre con riferimento alle sanzioni penali non è esplicitata la responsabilità dell'asseveratore che non assume più esplicitamente la funzione di "*esercante un servizio di pubblica necessità*" art. 359 C.P. come nel caso della DIA. Sarà l'Autorità Giudiziaria a stabilire, nell'ambito del Capo III del Titolo VII *Falsità in atti*, la norma da applicare.

Qualora l'intervento non conforme, attraverso successive modifiche venga ricondotto a regolarità con presentazione di nuova asseverazione, rimane inapplicabile l'art. 37, per le ragioni dette sopra, e di conseguenza anche l'accertamento di conformità e l'intervento sarà assoggettato alla sanzione di cui al comma 7 del nuovo art. 6.

Dal contesto così delineato rimarrebbero escluse dall'ambito sanzionatorio le opere in contrasto con le norme urbanistiche e regolamentari (anche quelle d'igiene), che rimarrebbero così sostanzialmente affrancate dall'obbligo del rispetto previsto dal comma 1 dell'art.6.

Si deve però osservare che il DPR 380, all'art 27 **Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**, prevede, oltre al compito per gli uffici comunali di "*vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi*" (comma 1), anche "*qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli*" (comma 3). “

Si era già, quindi, accennato all'inapplicabilità, per tali interventi, delle procedure di cui all'art 37 del DPR 380/2001 "*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità*" che consentono (comma 4) di



## Atti del Comune

conseguire la sanatoria di quanto realizzato in assenza di titolo: *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.”*e ciò in ragione del fatto che l'articolo si applica solo (comma 1) agli *“interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2”* che consistono negli *“interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6,”*.

La sanatoria non è quindi applicabile agli interventi previsti dall'art. 6 del DPR 380/2001 in quanto, come ricordato nella circolare, per essi non è richiesto un *“titolo abilitativo”* sia esso preventivo o in sanatoria.

Tale circostanza non esime, però, dagli obblighi previsti dal comma 1 dell'art. 6 in base al quale le opere senza titolo abilitativo sono soggette al *“rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio”* da dimostrarsi attraverso la documentazione prevista dai commi 3 e 4 (allegazione della documentazione prescritta e della asseverazione tecnica).

Lo stesso articolo prevede poi una fattispecie in qualche modo simile alla sanatoria quando prevede la sanzione di € 258 se la comunicazione viene presentata ad opere già eseguite.

Posto che dall'entrata in vigore della Legge 73 non è più applicabile la procedura di sanatoria per le opere di manutenzione straordinaria contemplate nell'art 6 DPR 380 si pone il problema:

- a) Se è possibile concludere le procedure di rilascio di sanatorie ex art. 37 del DPR richieste prima dell'entrata in vigore della legge e non ancora definite;
- b) Se è possibile richiedere nuove sanatorie ex art. 37 del DPR, dopo l'entrata in vigore della Legge, nel caso in cui le opere fossero state eseguite in periodo antecedente alla stessa.

La risposta ad entrambi i quesiti trova fondamento sul principio giuridico noto secondo la definizione *“tempus regit actum”* in base al quale l'atto è regolato dalla legge vigente. In secondo luogo si deve tenere in considerazione che l'accertamento di conformità previsto dall'art. 37 del DPR richiede che l'intervento *“risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda”* quindi operando una sorta di *“congelamento”* normativo all'atto della domanda. Al contrario la procedura della CIAL ad opere eseguite richiede solo la conformità alle norme vigenti.

In base a queste due considerazioni si ritiene che:

- a) Le procedure di sanatoria per le quali, alla data di entrata in vigore della Legge 73, la domanda era stata presentata devono essere concluse con il rilascio del Permesso a sanatoria;



## Atti del Comune

- b) Dalla data di entrata in vigore della Legge 73 non è più possibile dare avvio a procedimenti di sanatoria ex art. 37 del DPR 380 per opere rientranti nelle fattispecie previste dall'art. 6 dello stesso, anche nel caso in cui le opere fossero state eseguite, senza titolo, in data antecedente e ciò in quanto l'atto (titolo edilizio-sanatoria) richiesto non è più previsto dalla norma vigente. **In tale caso la legittimazione delle opere potrà essere conseguita tramite presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori, corredata dalla prevista asseverazione tecnica di conformità alle norme vigenti, dichiarando la già avvenuta esecuzione dei lavori e, conseguentemente, pagando la sanzione di € 258**

A:

TUTTI GLI UFFICI

Il Direttore del Settore

Arch. Giancarlo Bianchi Janetti

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giancarlo Bianchi Janetti".